

**Arkiv:** <arkivID><jplD>  
PlanID-1263200103,  
Plannavn-  
Reguleringsendring  
Solbakken, Komnr-  
4631, GBNR-173/3

**JournalpostID:**  
**Sakshandsamar:**  
**Dato:** 13.07.2021

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
127/21	Utval for areal, plan og miljø	01.09.2021
101/21	Alver kommunestyre	16.09.2021

### **Planinitiativ til avklaring - Detaljregulering Solbakken del av gbnr. 173/3 mfl. PlanID 1263-200103**

Alternativ 1:

«Alver kommunestyre stansar, med heimel i plan- og bygningslova § 12-8 andre ledd, privat planinitiativ for planendring av Solbakken del av gbnr. 173/3 mfl.»

Alternativ 2:

«Alver kommunestyre stansar ikkje, med heimel i plan- og bygningslova § 12-8 andre ledd, privat planinitiativ for planendring av Solbakken del av gbnr. 173/3 mfl.»

### **Utval for areal, plan og miljø 01.09.2021:**

#### **Handsaming:**

Framlegg frå Jogeir Romarheim-Krf:  
Rådmannen sitt Alternativ 2:

«Alver kommunestyre stansar ikkje, med heimel i plan- og bygningslova § 12-8 andre ledd, privat planinitiativ for planendring av Solbakken del av gbnr. 173/3 mfl.»

Framlegget vart samrøystes vedteke.

#### **APM- 127/21 Vedtak:**

Alver kommunestyre stansar ikkje, med heimel i plan- og bygningslova § 12-8 andre ledd, privat planinitiativ for planendring av Solbakken del av gbnr. 173/3 mfl.

### **Alver kommunestyre 16.09.2021:**

#### **Handsaming:**

**Framlegg frå A.Helle-R:**

. «Alver kommunestyre vurderer at jordvernet bør vektleggast framfor vidare bustadbygging i dette område, og

stansar, med heimel i plan- og bygningslova § 12-8 andre ledd, privat planinitiativ for planendring av Solbakken del av gbnr. 173/3 mfl.»

Framlegget fekk 6 røyster (A.Nordlund-SV, S.Toft-V, A.Helle-R, A.Bakken-MDG, M.Morken-SV og L.Johnsen-MDG) og fall

**Framlegg frå S.Hauge-AP:**

Tillegg: Areal med matjord som kan bli bygd ned som følgje av planendringar skal verta relokalisert med same storleik. Relokaliseringa skal etablerast på eit gardsbruk i drift.

Framlegget vart vedteke med 39 røyster, mot 5 (S.Toft-V, M.Morken-SV, L.Johnsen-MDG, A.Bakken-MDG og A.Nordlund-SV)

Innstillinga frå utval for areal, plan og miljø vart vedteke med 38 røyster, mot 6 røyster (A.Nordlund-SV, S.Toft-V, A.Helle-R, A.Bakken-MDG, M.Morken-SV og L.Johnsen-MDG)

**KO- 101/21 Vedtak:**

Alver kommunestyre stansar ikkje, med heimel i plan- og bygningslova § 12-8 andre ledd, privat planinitiativ for planendring av Solbakken del av gbnr. 173/3 mfl.

Areal med matjord som kan bli bygd ned som følgje av planendringar skal verta relokalisert med same storleik. Relokaliseringa skal etablerast på eit gardsbruk i drift.

**Saksgang**

Førre søknad om planendring for delar av område vart sist handsama politisk i tidlegare Lindås kommune sitt plan- og miljøutval 22.3.2017 i sak 028/17, arkivsak ID 15/1612. Tidlegare saksframlegg med vedtak ligg vedlagt saka (nr.3). PM sitt vedtak den gong lød som følgjande:

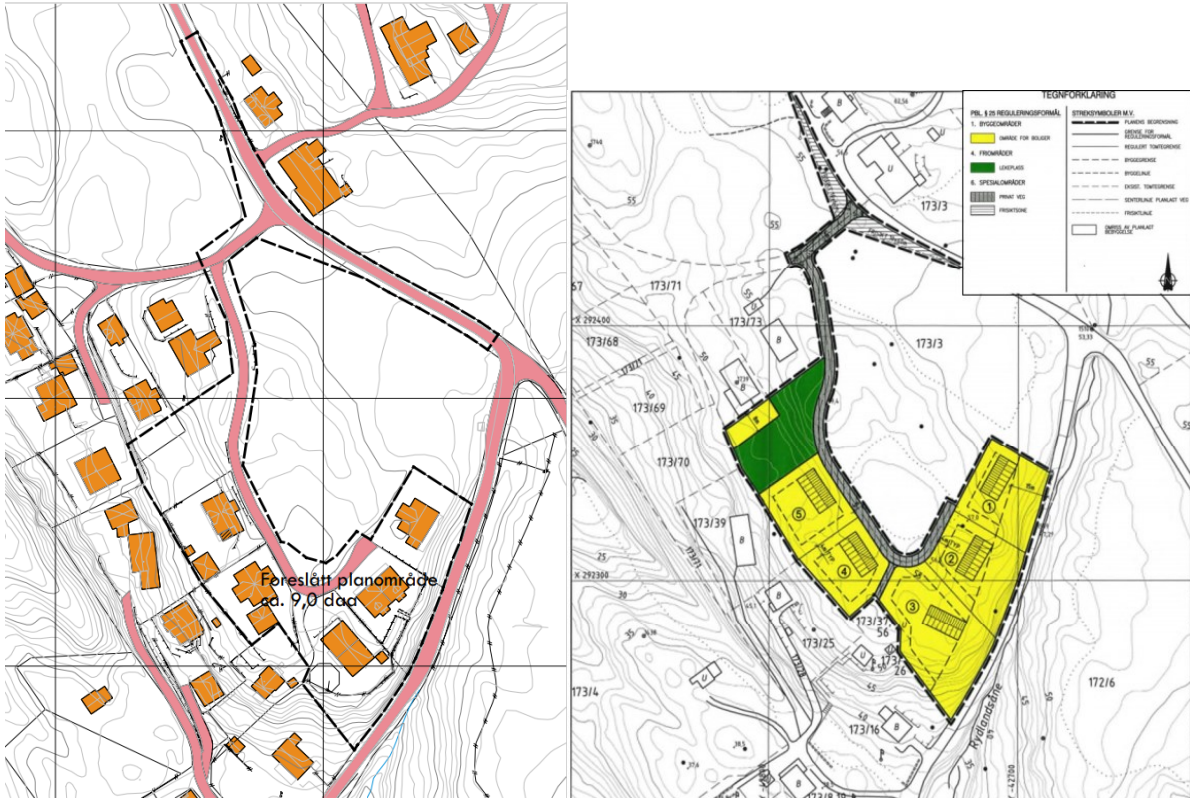
*«I medhald av plan- og bygningslova §12-3, avslår plan- og miljøutvalet søknad om oppstart av reguleringsplanarbeid for 173/3, Rydland, for etablering av bustader. Det vert vist til saksutgreiinga for grunngjeving.»*

Planforvaltninga mottok planinitiativ for ny søknad om planendring 14.5.2021 (vedlegg 1) og avviste initiativet 26.5.2021 (vedlegg 2). I avvisinga vart det opplyst om at forslagsstillar ikkje har adgang til å klage på kommunen si avgjerd, men kan krevja å få lagt fram planinitiativet til kommunestyret for endeleg handsaming.

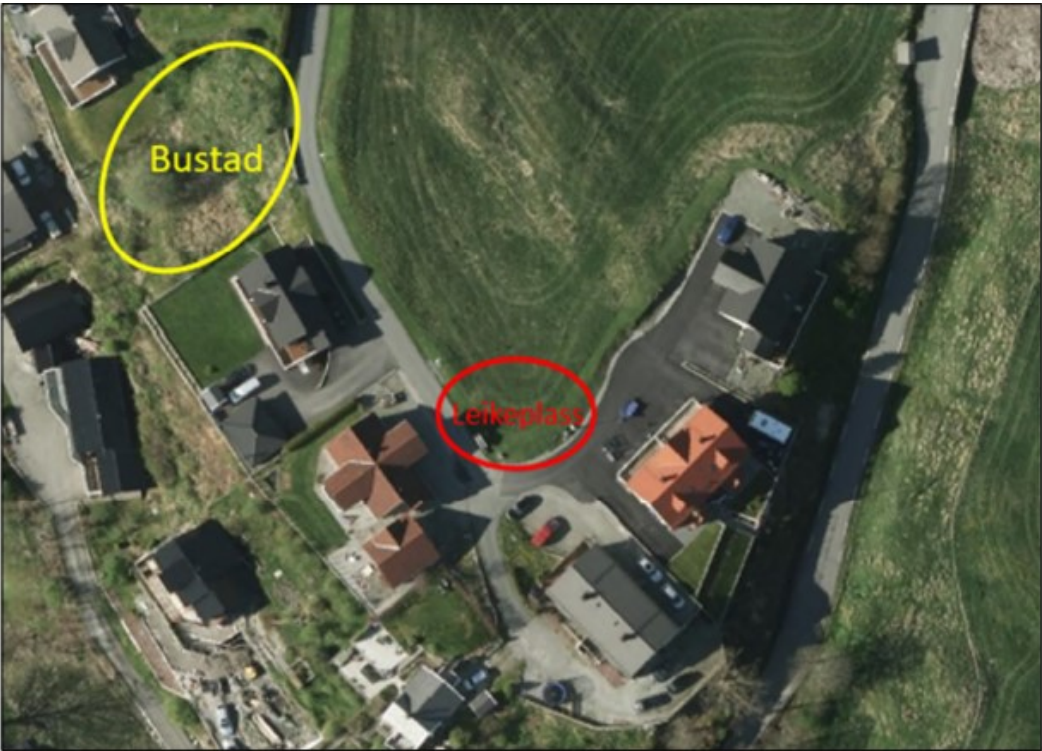
Forslagsstillar sendte e-post til Alver kommune 21.6.2021 med ei oppmoding at kommunen vurderer saka nærare. Alver kommune sendte 22.6.2021 ei stadfesting på motteke brev (e-post) og informerte om at saka vil verta lagt fram til politisk handsaming.

**Bakgrunn**

På vegne av forslagsstillar Inge Hermann Rydland fremjar Arkoconsult AS planinitiativ for planendring av den eldre reguleringsplanen Solbakken Del av gnr. 173 bnr. 3. PlanID 1263-200103. Intensjonen med planinitiativet er å endra eksisterande arealformål i plan som er satt til friområde/leik til ein bustadtomt og i staden etablere ein leikeplass i område som i kommunedelplanen for Lindås 2019-2031 er satt av til LNFR med omsynssone for landbruk. Reguleringsplanen omfatta i dag 9 einingar fordelt på 5 tomtar.



Bilete t.v. er foreslått planområde og bilete til høgre er dagens reguleringsplan med bustad og friområde/leikeplass.



Gul sirkel markerer området ein ynskjer omregulert til bustadtomt, medan rød sirkel indikerer området ein ynskjer inkludert i planen og nytta til leikeplass. Henta frå planinitativet side 8.

**Rådmannen si vurdering**

Reguleringsplanen for Solbakken Del av gnr. 173 bnr. 3 med planID 1263-200103 ligg i kommunedelplanen for

Lindås under føresegningsområde 37 der eldre reguleringsplanar gjeld med supplerings/endringar av kommuneplanen sine føresegner der reguleringsplanen ikkje har eigne føresegner om temaet. Planen inneheld eit kart og eit føresegningsdokument, sjå vedlegg 4 og 5. Planen inneheld følgjande føresegner:

§ 1 Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense som bebyggelsen skal holdes innenfor.

§ 2 Området reguleres til følgende formål og er samlet på 7,7 daa.

- Byggeområde for boliger
- Friområde – Leikeplass
- Privat veg
- Frisiktsone

§3 Byggeområde for boligbebyggelse.

- 3.0 Tillatt tomteutnyttelse: BYA = maks. 20 %
- 3.1 Husene kan føres opp i 2 etasjer.
- 3.2 Husene skal ha skråtak med 38° takfall.
- 3.3 Møneretning som vist på reguleringskart.
- 3.4 Garasje skal i hovedsak bygges i sammen med huset. Bygningsrådet kan i særlige grunner tillate frittliggende garasjer. Frittliggende garasjer skal være tilpasset huset med hensyn til materialvalg, form og farge.

§4 Privat veg.

- 4.1 Denne skal utskilles som egen parsell.
- 4.2 Hovedbruket, g.nr.173,b.nr.3 har bruksrett til vegen opp til 1.tomt.
- 4.3 Vegen skal opparbeides av tomteeierne i fellesskap.
- 4.4 Vegbredde : 0,5m + 3,0m + 0,5m = 4,0m.
- 4.5 Vegen skal asfalteres.

§5 Friområde - Leikeplass.

- 5.1 Dette kan opparbeides av tomteeierne i fellesskap.

Grunna få føresegner i plan er det dermed veldig mange tema frå kommunedelplanen som supplerer og gjeld for heile planområde.

Reguleringsplanen opnar for ei tomteutnytting på BYA= maks. 20%. Basert på kommunens kartgrunnlag ser ein at eksisterande utbygging innanfor planområde overstig satt utnytting. Det medføra at KDP sine krav til privat uteoppfallsareal på 200 m<sup>2</sup> per hovudeining ikkje er mogleg å plassera innanfor planinitiativet si avgrensing til planområde og dei respektive tomtegrensar. I gjeldande KDP kjem det fram følgjande under punkt 2.6.4;

*«Ved utarbeiding av reguleringsplan skal eigna areal for barn og unge ha prioritet og lokalisert før bustader og vegar vert plassert. Der tilhøva ligg særleg til rette kan kommunen i reguleringsplan akseptere at deler av arealet for MUA vert kompensert av nærliggjande grøntareal.»*

Innsendte planinitiativ har ikkje tatt høgde for ei sånn løysning for å dermed tilfredsstille krava i gjeldande KDP.

Planendringa vil utløyse krav til storleik på ein felles leikeplass på 225 m<sup>2</sup> for dei eksisterande 9 einingane innanfor planområde og utløyse ytterlegare krav til 25-50 m<sup>2</sup> leikeareal avhengig av om legg opp til 1 ny einestad eller 1 tomannsbustad. Totalt skal planen omfatta ei leikeplass på 250-275 m<sup>2</sup>. Område som er sett av til leikeplass i planinitiativet er på om lag 150 m<sup>2</sup>. Ein vil då mangle 100-125 m<sup>2</sup> med areal for felles leikeplass i gjeldande planinitiativ. Avsett område til leikeplass er smalare ein 10 meter og innfrir ikkje KDP sine kvalitetskrav til utforming.

Forslagsstillar har ikkje analysert og vurdert dagens situasjon innanfor planområde opp mot gjeldande krav i kommunedelplanen til utforming og innhald i ein reguleringsplan. Konsekvensane for denne mangelen er at foreslått plangrense ikkje gjenspeila det faktiske arealbeslaget ein trenger for å byggje ut område i tråd med overordna føringar. Følgjefeila vert då i neste ledd at forslagsstillar ikkje har vurdert tiltaka sin påverknad på det reelle område som vert råka at utbygginga.

Ein planending i dette område der ein opnar for at det kan etablerast 1-2 nye bustader, vil resultera i eit tap av fulldyrka landbruksjord på minimum 2 daa. Tilleggsareal som går tapt ved vegutbetringar er ikkje inkludert i rekneskapen. Grunnlaget for berekninga er kommunedelplanen sine krav til MUA og leikeareal gitt ved føresegn 2.6.4 opp mot TEK17 sin definisjon for kva areal ein kan rekna som MUA (TEK17, jf. § 5-6).

#### Uttale frå landbruk 12.7.2021:

Eigedommen på gbnr. 173/3 er delt i 3 hovud teigar. To av dei består av produktiv skog og den siste teigen består av jordbruksareal samt bustadhus og anna infrastruktur. Jordbruksareala består i hovudsak av fulldyrka jord 21,3 daa, overflatedyrka jord 6,5 daa og ca. 2,5 daa lauvskog/småskog.

Det er driveplikt på areal som har status som fulldyrka-, overflatedyrka jord og innmarksbeite. Dette er sterkt kulturpåverka mark som kan brukast til åkervekstar,

eng eller beite. Jordbruksareala på denne eigdommen er i aktiv drift og det

drives grovførproduksjon (gras til vinterføring av beitedyr).

Kategoriane fulldyrka, overflatedyrka jord og innmarksbeite seie ikkje noko om kva som blir dyrka eller kva slags drift det er på areala, men det seie noko om eigenskapane til arealet i forhold til jordbruksproduksjon. Det er eigenskapar som er viktig å oppretthalde gjennom aktiv skjøtsel og bruk av arealet til jordbruksføremål, ikkje berre for notida, men for matproduksjon i framtida. Norge har om lag 3% dyrkbart areal (kjelde: SSB <https://www.ssb.no/natur-og-miljo/areal/statistikk/arealbruk-og-arealressurser>) og har lite jordbruksareal samanlikna med mange andre land.

For å sikre matproduksjonen er det derfor viktig med eit sterkt jordvern, kombinert med betre utnytting av tilgjengelege jordbruksareal.

Eigdommen ligg i eit område kor det er aktiv jordbruksproduksjon, hovudsakeleg grovførproduksjon og husdyrhald, både i notid og historisk sett, eigdommen er ein del av eit større samanhengande jordbruksareal.

Arealet på 7,6 daa fulldyrka jord som i plan er satt av delar av til leikeplass, er i dag eit heilskapleg areal som nyttast til grovførproduksjon. Det har veg rundt mesteparten av arealet og det er satt att ei naturleg kantsone i ytterkant der det ligg tett opptil eksisterande bustadhus, som er med på å skapa ein slags buffersone mellom jordbruksarealet og anna infrastruktur/bruksinteressar.

Om ein tar delar av dette arealet til leikeplass så kan det skapa motstridande interesser mellom bruk av leikeplass og næringsretta bruk av det resterande arealet til jordbruksproduksjon då dei kjem veldig tett innpå

kvarandre.

Dette kan skapa ulempe for normal jordbruksdrift og for allmenta som opphelder seg og brukar arealet som er søkt om til leikeplass. Det vil kunne danna grunnlag for konflikt på grunn av motstridande interesser i eit område som er satt av til jordbruksføremål, som har driveplikt og er i aktiv drift i dag.

#### **Rådmannen si konklusjon**

Rådmannen vurderer at jordvernet bør vektleggast framfor vidare bustadbygging i dette område. Oppstart av reguleringsarbeid kan ikkje anbefalast.

#### **Vedlegg i saken:**

23.08.2021	1.Planinitiativ_14.5.2021	1588356
08.07.2021	2.Avvising av planinitiativ_26.5.2021	1588357
08.07.2021	3.Saksframlegg_Søknad om oppstart av reguleringsarbeid_22.3.2017	1588358
23.08.2021	4.Plankart_12.6.2001	1588359
23.08.2021	5.Føresegner_12.6.2001	1588360